MONTONI

FONDS immobilier de solidarité FTQ

Dévoilement de la vision pour le redéveloppement du site – 2024

Quartier Molson

Thèmes :

1. Construction et phasage
2. Vues
3. Trame urbaine
4. Espaces verts et publics
5. Milieu de vie
6. Programmation
7. Patrimoine
8. Développement durable

Résumé – La conception de ce nouveau secteur s'appuie depuis son départ sur 5 piliers :

- Sublimer la relation du site à l'eau
- Intégrer des espaces publics de qualité
- Mettre en valeur les vestiges patrimoniaux de l'ancienne brasserie et honorer la riche histoire de la famille Molson
- Créer un milieu de vie durable, mixte, innovant, vibrant et diversifié
- Reconsolider le tissu urbain

CONSTRUCTION ET PHASAGE

1. **Plan d'action pour minimiser les impacts de la construction sur les résidents** :
    - Un plan d'action a été mis en place pour réduire les impacts des travaux sur les résidents et commerçants du quartier.
    - Les horaires de chantier respecteront la réglementation en vigueur. Les travaux auront généralement lieu du lundi au vendredi de 7h à 16h30.
    - Bien qu'aucune entrave majeure aux rues avoisinantes ne soit prévue pour l'instant, des répercussions temporaires sur la circulation locale sont possibles, notamment à cause des camions de chantier.

- Les mesures de mitigation incluent l'application des meilleures pratiques pour réduire les nuisances liées au bruit et à la poussière.
- La sécurité est une priorité sur le chantier, avec une clôture complète autour du site et une surveillance constante des points d'entrée et de sortie.
- Les rebuts seront traités de manière responsable pour minimiser leur impact environnemental.

2. **Phasage du projet** :
    - Le projet prévoit le développement d'un nouveau quartier de près de 6 M de pi ca au cœur de Montréal, sur une période de 7 à 10 ans.
    - La construction devrait débuter en 2025, après l'obtention des permis nécessaires.
    - Les premières étapes incluent le développement de l'Îlot des Voltigeurs.
    - La construction de logements sociaux et abordables sera également comprise dans les premières phases de construction (Îlots A, G, L1, L2).
    - Le plan de phasage final dépendra de l'approbation du PPCMOI et de la signature des ententes sur le RMM et sur les infrastructures avec la Ville de Montréal

VUES

1. **Trame urbaine respectueuse des vues protégées :** Le projet respecte et valorise les vues protégées définies dans le PPU des Faubourgs, tout en créant de nouvelles percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent et le mont Royal.
2. **Implantation stratégique des tours pour minimiser leur impact visuel :** Les tours sont positionnées de manière stratégique au-dessus des basilaires, en retrait des rues et réparties pour éviter un mur bâti visible depuis les espaces publics et les habitations avoisinantes au site. Cette disposition préserve les percées visuelles vers le mont Royal et le pont Jacques-Cartier.

3. **Maximisation des vues pour les logements :** Les logements du site seront conçus pour offrir une vue exceptionnelle, que ce soit sur le fleuve Saint-Laurent ou sur le mont Royal, tout en mettant en valeur le parc comme vitrine de ces points de vue privilégiés (Pont, Fleuve).
4. **Hauteurs des bâtiments adaptées à l'échelle du quartier :** Les hauteurs des bâtiments respectent l'échelle du quartier tout en permettant de maximiser les vues. Les bâtiments à proximité de la tour Molson (jusqu'à 100 m) respectent une transition harmonieuse avec des hauteurs variant entre 45 m (environ 15 étages) et 65 m (environ 20 étages). La silhouette en cascade du site, avec la tour Molson comme point culminant, sera préservée.
5. **Typologies architecturales optimisées pour les vues et l'ensoleillement :** Les bâtiments sont conçus avec des typologies fines et allongées, orientées pour maximiser les vues vers le fleuve. Cette conception minimise également les impacts éoliens et les ombres portées, assurant un cadre de vie agréable pour les résidents et les voisins du site.
6. **Atténuation de l'impact des voies ferrées** : Le futur projet a été conçu de façon à minimiser l'impact des voies ferrées avoisinantes au site. Le terrain sera donc rehaussé afin de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent et d'offrir un cadre de vie agréable pour les résidents et visiteurs du quartier, en créant une barrière visuelle et sonore.
    - Le rehaussement du terrain sera soutenu grâce à un mur de soutènement de 6 m de hauteur – rendu possible grâce à la collaboration de la Ville de Montréal, du Port de Montréal et du CPKC.

Résumé : Le projet valorise les vues protégées, en visant à offrir à chaque logement du quartier une vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent ou le mont Royal et en minimisant l'impact visuel des tours sur les habitations voisines au site. Les hauteurs des bâtiments sont soigneusement équilibrées pour maximiser les perspectives visuelles et l'ensoleillement tout en préservant l'harmonie du site avec son environnement urbain et naturel.

TRAME URBAINE

1. **Priorité à la piétonnisation** : L'objectif est de créer un quartier piétonnier, avec des parcours urbains et des espaces de rassemblement publics qui

favoriseront les déplacements à pied et à vélo grâce à des zones végétalisées et des infrastructures adaptées.

2. **Accessibilité et mobilité active :** Le projet bénéficie d'une localisation idéale à moins de 15 minutes à pied des stations de métro Beaudry et Papineau. L'intégration avec les réseaux de transports collectifs et de mobilité active (pistes cyclables et cheminements piétonniers) garantit une accessibilité fluide pour les résidents et visiteurs.
    - Le projet inclut un développement de voies de circulation diversifiées, allant des rues et allées à des passages piétonniers. Ces espaces ont été pensés pour assurer des déplacements fluides et sécuritaires. Un accent particulier a été mis sur la piétonnisation, avec des îlots et des espaces végétalisés exclusivement réservés aux piétons.
    - Le projet intégra un plan de phasage pour la mobilité afin d'assurer une accessibilité optimale au site durant toute la période des travaux.
    - L'accessibilité du projet sera bonifiée par l'éventuel réaménagement du boulevard urbain Ville-Marie qui est présentement à l'étude par les entités municipales et provinciales responsables.
3. **Stationnement souterrain et mutualisé** : Des stationnements souterrains sont répartis sous les îlots A, B et C, permettant de répondre à la demande du secteur tout en optimisant l'espace urbain. L'accès à ces stationnements sera facilité par des allées souterraines, minimisant l'impact visuel de la circulation automobile.
4. **Connexion aux quartiers environnants** : La conception des axes principaux permettra de structurer le quartier en favorisant la connectivité nord-sud et de retisser la trame urbaine de ce secteur autrefois enclavé. Ce réseau d'axes assurera également des percées visuelles sur le fleuve Saint-Laurent, l'île Sainte-Hélène et la Biosphère.
5. **Création de milieux de vie harmonieux** : Des cours intérieures et des espaces verts offriront un cadre de vie agréable et réduiront les îlots de chaleur. Des zones résidentielles plus calmes se mêleront à des espaces plus dynamiques, comme ceux autour de la rue de la Commune, inspirés du Vieux-Port.
6. **Lien avec le fleuve** : Le réseau d'espaces verts publics, qui inclura un immense parc ouvert – le parc Sohmer –, sera aménagé pour créer une

connexion sans pareil avec le fleuve et dynamiser le secteur. La nouvelle promenade riveraine sublimera la relation du site avec l'eau afin d'en faire un élément d'attrait incontournable.

Résumé : Le projet de redéveloppement transformera le secteur en un quartier piétonnier et connecté, alliant mobilité durable, espaces publics vivants et une reconnexion visuelle avec le fleuve.

ESPACES VERTS ET PUBLICS

1. **Retisser le site à la ville et créer des parcours urbains :** Intégrer le site anciennement inaccessible à son environnement urbain et en faire une destination en reliant les quartiers environnants grâce à des parcours urbains améliorés :
    - **Promenade fluviale** : Relance les activités récréotouristiques du Vieux-Port en direction de l'est de Ville-Marie.
    - **Parc linéaire Craig** : Crée une coulée verte près du tablier du pont Jacques-Cartier pour réduire la barrière qu'il crée entre le site et le quartier Sainte-Marie.
    - **Parc Sohmer** : Renforce les connexions du site avec le Centre-ville et Le Village.
2. **Créer un nouveau cœur social grâce au Parc Sohmer et à l'Îlot des Voltigeurs :** lieu central et point de rencontre des parcours urbains, combinant deux ambiances uniques afin de faire l'expérience des berges du fleuve Saint-Laurent et du passé industriel du secteur au pied du courant.
    - **Parc Sohmer :**
        - Met en valeur les vues sur le fleuve, l'île Sainte-Hélène, et le pont Jacques-Cartier.
        - Honore l'histoire récréative du parc (concerts, cirque, vaudeville du 19e siècle).
        - S'aligne avec son emplacement historique en intégrant :
            - Une aire collective avec équipements publics.
            - Une aire végétalisée et contemplative.

- Revitalise un espace effacé par l'industrialisation.

3. **Aménagement des cours intérieures :** avec deux types d'espaces.
    - **Cours publiques** (au sud, parallèle à la rue de la Commune) **:**
        - Espaces pavés combinant activités commerciales et résidentielles.
        - Accessibles via des commerces traversants, recréant l'effervescence du Vieux-Port.
        - Placettes ensoleillées avec éléments d'eau évoquant le fleuve.
    - **Cours résidentielles et communautaires** (au nord) :
        - Jardins et espaces calmes favorisant la contemplation.
        - Respectent le caractère poré du quartier en s'inspirant de la rue Sainte-Rose.

Résumé : Le plan d'ensemble redonne vie à un site historique en créant des espaces verts et publics innovants, connectés et respectueux du passé tout en répondant aux besoins actuels des résidents et visiteurs.

MILIEU DE VIE

1. **Engagement pour une mixité sociale harmonieuse** : Le projet prévoit l'intégration harmonieuse de logements sociaux, abordables et familiaux afin d'honorer *in situ* le Règlement pour une métropole mixte (RMM) conformément à la vision des développeurs pour le site.
    - Les échanges avec la Ville progressent bien et nous sommes confiants qu'une **entente RMM pourrait être conclue d'ici le début de la prochaine année.**

2. **Inclusion équilibrée des logements sociaux** :
    - Les logements sociaux seront répartis harmonieusement sur le site (Îlots A, G, L1, L2) pour éviter leur concentration et favoriser une véritable mixité.
    - Une partie de l'Îlot A sera cédée à la SHDM pour cette intégration.

3. **5000 unités de logement avec une grande place pour le locatif** :
    - Environ 5 000 logements sont prévus adaptées à la demande actuelle.

Résumé : Le projet prévoit la création de près de 5 000 unités d'habitation adaptées aux besoins actuels. Conformément à la vision des développeurs pour le site, il intégrera harmonieusement des logements sociaux, abordables et familiaux afin d'honorer *in situ* le Règlement pour une métropole mixte (RMM). Une répartition équilibrée des logements sociaux au sein du quartier assurera une mixité sociale inclusive et durable.

PROGRAMMATION

1. **Un quartier complet et mixte :** Le projet vise à créer un site vibrant et accessible grâce à une programmation mixte, combinant espaces commerciaux, résidentiels, professionnels, touristiques et civiques, pour un quartier dynamique et attrayant.

2. **Pôle civique pour la communauté :**
    - Un espace spécifique sera dédié à des services publics. Un centre communautaire, par exemple, pourrait être envisagé en fonction des besoins exprimés par la communauté et des intentions de la Ville de Montréal.
3. **Destination récréotouristique :** L'Îlot des Voltigeurs deviendra un point d'attraction majeur dans le corridor récréotouristique du Vieux-Port, abritant des bureaux, commerces, restaurants, hôtels, lieux expérientiels et événementiels, tout en soutenant la vitalité économique locale.
4. **Une offre commerciale complémentaire et des services de proximité :**
    - L'objectif est de proposer une offre commerciale variée et complémentaire à celle des quartiers environnants.
    - Des zones commerciales, incluant des commerces essentiels comme une épicerie et une pharmacie, renforceront la qualité de vie des résidents et voisins du site.

Résumé : Ce projet transformera le quartier en un milieu de vie dynamique, comprenant des services essentiels, des commerces, des hôtels, une offre touristique pour répondre aux besoins des résidents tout en attirant les visiteurs. Le

quartier sera ancré dans les besoins de la communauté et deviendra une fierté montréalaise au rayonnement international.

PATRIMOINE

1. **Mise en valeur du patrimoine montréalais :** Le projet place l'héritage architectural, historique et social de l'ancienne brasserie au cœur de sa vision. Des éléments emblématiques comme la tour Molson, la cheminée, l'horloge et l'enseigne Molson seront magnifiés pour devenir des repères centraux du quartier.
2. **Collaboration avec des experts et patrimoine et archéologie :**
    - L'architecte en patrimoine Luce Lafontaine a contribué au plan de développement de l'îlot des Voltigeurs en fournissant des recommandations précieuses.
    - Des fouilles archéologiques sont présentement menées par une firme experte et se poursuivront à mesure que les travaux chemineront sur le site.
3. **Tour Molson comme pièce maîtresse :**
    - Elle sera adaptée pour répondre aux besoins actuels tout en respectant son caractère historique, avec l'ajout de fenêtres et une étude technique sur l'ajustement potentiel de sa hauteur (jusqu'à 100 m).
    - L'enseigne Molson et l'horloge seront préservées comme un repère visuel emblématique du quartier.
    - Le parc Sohmer offrira une vitrine exceptionnelle sur la tour Molson.
4. **Cohérence architecturale par unités de paysages :**
    a. Axe 1 (est-ouest) : Inspiré du Montréal historique, ce corridor rappelle l'architecture du Vieux-Port avec des matériaux comme la pierre calcaire et des éléments contemporains.
    b. Axe 2 (voies ferroviaires) : Rend hommage au patrimoine industriel montréalais avec des briques d'argile et des revêtements métalliques.

c. Axe 3 (nord-sud) : Évoque le Montréal populaire en valorisant les caractéristiques des anciens quartiers ouvriers, avec des matériaux comme la brique polychrome et la pierre calcaire.

Résumé : Ce projet célèbre et préserve l'âme historique de l'ancienne brasserie Molson grâce à des adaptations modernes. À travers une approche soignée et experte, le quartier tissera un lien fort entre le patrimoine bâti, les racines industrielles et la mémoire collective du quartier.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. **Un modèle pour l'avenir :** Nous souhaitons faire du quartier un modèle de développement immobilier durable pour les générations futures, intégrant des solutions modernes et exemplaires pour inspirer les futures initiatives urbaines.
2. **Engagement ESG :** Le consortium s'engage à intégrer pleinement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la conception et la réalisation du quartier, reflétant une approche holistique et responsable.
3. **Certifications environnementales ambitieuses :** L'obtention des certifications LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) et BCZ (Bâtiment à carbone zéro) est un objectif clé, qui garantira la qualité et la durabilité du projet.
4. **Efficacité énergétique :** Des études sont en cours pour déployer des systèmes et technologies avancés visant des gains majeurs en efficacité énergétique afin de maximiser l'impact positif du projet sur le secteur.
    - **Boucle énergétique :** Nous étudions la possibilité d'intégrer une boucle énergétique au quartier qui permettrait de répondre à la quasi-totalité des besoins en chauffage et en eau chaude du quartier.

Résumé : Le projet se veut un modèle de développement immobilier durable pour le futur, intégrant des certifications LEED et BCZ, une potentielle boucle énergétique présentement à l'étude et des technologies avancées d'efficacité énergétique. Il pose les bases d'un quartier résilient, écologique et inspirant pour les générations futures.